

< Tilbage

[\[Til bilagsfortegnelse\]](#)

2. Supplerende principper for fælles gårdhaver (udsat på sidste møde) (2013-15716)

Teknik- og Miljøudvalget skal fastsætte supplerende principper for kommunens fremtidige prioriteringer af offentligt finansierede renoveringer af nedslidte gårdrum til fælles gårdhaver

INDSTILLING OG BESLUTNING

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender

- I. at vedtage vedlagte principppapir, bilag I, indeholdende supplerende principper for etableringen af fælles gårdhaver i København

PROBLEMSTILLING

Teknik- og Miljøudvalget har i forbindelse med den politiske behandling af indstillinger om fælles gårdhaver behandlet en drøftelsessag og en indstilling om hvilke kriterier, der lægges til grund for prioritering af renoveringer af gårdrum. På den baggrund har udvalget ønsket yderligere oplysninger inden stillingtagen til hvilke principper, der skal fastsættes for kommunens fremtidige prioriteringer ved gennemførelsen af fælles gårdhaver.

De konfliktyldte interesseområder i forbindelse med etablering af fælles gårdhaver, der har været behandlet er:

1. Generel opbakning til etablering af fælles gårdhaver, herunder enkeltejendommens deltagelse/fritagelse
2. Involvering i projekterne af ejere, beboere, erhverv og områdefornyelsessekretariaterne
3. Erhvervsinteresser – herunder fjernelse af motorkørsel og parkeringspladser i forhold til fastholdelse af erhvervslejemål
4. Fælles gårdhaver som socialt og/eller fysisk løft
5. Gårdlaugets ejerskab af fælles gårdinventar.

LØSNING***Eksisterende principper***

De eksisterende principper er fastlagt i byfornyelseslovens bestemmelser om fælles gårdhaver og i Københavns Kommunes Strategi for bæredygtig byfornyelse med tillæg.

Der arbejdes med to former for fælles gårdhaver – de frivillige (tidligere Grønne Gårde) og de ”komplicerede”, som kommunen tager initiativ til at gennemføre

- Den primære indsats rettes mod karréer med de dårligste friarealer.
- Forvaltningen benytter forretningsførere til gennemførelse af forhandlingerne med ejere, beboere og erhvervsdrivende valgt via EU-udbud.
- Den færdige gårdhave overdrages til et gårdlaug, der skal forestå den fremtidige drift og vedligeholdelse.
- Københavns Gårdhaver skal som princip styrke bæredygtig byudvikling.

Forslag til supplerende principper

Med baggrund i de tidligere drøftelser, jf problemstilling, foreslås, at:

1.1 2/3 af ejere og beboere skal være positive over for etablering af en fælles gårdhave. 2/3

opfattes generelt som et kvalificeret flertal, og især i små karréer med få ejere kan et krav

om større opbakning give en ejer en uhensigtsmæssig vetoet. En oversigt over opbakningen, der er belyst efter flere opgørelsesmetoder, vil blive vedlagt som grundlag

for den politiske godkendelse.

1.2 Enkeltejeendomme kan i særlige tilfælde udelades, såfremt deres placering, størrelse eller

tilgængelighed ikke har betydning for kvaliteten af det samlede projekt.

2.1 Der afsættes flere ressourcer til dialogaktiviteter. Tidligt i processen vil forvaltningen via

forskellige metoder tage kontakt til alle beboere, både ejere, andelshavere, lejere og

erhvervslejere.

2.2 Forvaltningen står i samarbejde med områdefornyelsessekretariatene for en indledende

dialog med ejere, beboere og erhvervsdrivende inden opgaven overgives til forretningsførere.

2.3 I udbud af gårdhaveprojekter vil der blive lagt større vægt på forretningsførernes forslag til

involvering af de berørte parter

- 3.1 I karréer med erhverv vil der være fokus på dialog med erhvervsdrivende, herunder at der gives oplysning om erstatning for et evt. tab.
- 3.2 I karréer med erhverv kan i særlige tilfælde indrettes mulighed for varetilkørsel og parkering. I mange karréer er det ikke muligt på samme tid at opretholde parkeringspladser og opnå tilstrækkelige friarealer. Derfor har det i mange år været et princip i byfornyelsen at nedlægge parkeringspladserne og i givet fald betale erstatning for dem. I langt de fleste tilfælde er der dog tale om, at det er ganske få parkeringspladser, der nedlægges. Ved de få store nyere byggerier i disse typer karréer, er der således typisk sørget for parkeringspladser i parkeringskældre.
- 4.1 Forvaltningen arbejder for at øge indsatsen for at løfte gårdrum i indsatsområder.
- 5.1 Forvaltningen igangsætter en ekstern evaluering af fælles gårdprojekter herunder konsekvenserne for erhverv og forretningsførermodellen.

De foreslåede initiativer er uddybet og præciseret i vedlagte princippapir om supplerende principper, bilag 1. De yderligere oplysninger, Teknik- og Miljøudvalget har bedt om, fremgår af bilag 2. En skabelon for et oversigtsskema til opgørelse af den lokale opbakning til gårdhaveprojektet fremgår af bilag 3.

ØKONOMI

Indstillingen har ingen direkte økonomiske konsekvenser, men de ændrede principper forventes at ville medføre et større ressourceforbrug både internt i forvaltningen og til finansiering af gennemførelsen af projekterne. Til gengæld forventes projekterne også at blive mere lokalt forankrede, og ressourcer anvendt til at håndtere indsigelser og klager forventes at kunne reduceres.

VIDERE PROCES

Såfremt principperne vedtages af Teknik- og Miljøudvalget, vil de blive anvendt i forbindelse med kommende politiske behandlinger af forslag til fælles gårdhaver. Det medfører, at de tre projektforslag, som pt. er udsendt, vil blive bearbejdet ud fra de nye principper, og der vil som et led heri blive gennemført en rundspørge i de tre projekter for at afklare opbakningen til projekterne.

Jens Elmelund

/Simon Kjær Hansen

BESLUTNING

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning i møde den 11. marts 2013:

A, F, B, Ø stillede ændringsforslag til indstillingen om:

”at det supplerende princip 1.1 ændres til: 2/3 af såvel ejere som beboere, der udgør minimum 50% af bruttoetagearealet, skal være positive overfor etablering af en fælles gårdhave”

For ændringsforslaget stemte: F, Ø, A, B, I

Imod ændringsforslaget stemte ingen udvalgsmedlemmer

O og C undlod at stemme

Ændringsforslaget blev vedtaget.

A, F, B, Ø stillede ændringsforslag til indstillingen om:

”at det supplerende princip 3.2 tilføjes: Det forudsættes, at der i konkrete sager, hvor der er erhvervsparkering, bliver indskrevet i vedtægterne for gårdlauget, at nedlæggelse af evt. parkeringspladser kræver enstemmighed på en generalforsamling i gårdlauget”

Ændringsforslaget blev vedtaget enstemmigt.

Der blev stemt om hele indstillingen:

For indstillingen stemte: F, Ø, A, B, Signe Goldmann (U2)

Imod indstillingen stemte: O og C

I undlod at stemme

Indstillingen blev godkendt. Omdelt revideret bilag I tilknyttedes indstillingen.

Teknik- og Miljøudvalget afgav følgende protokolbemærkning:

” Teknik- og Miljøudvalget tager forvaltningens redegørelse, i notat af 05-03-2013 om dokumentationskrav i forbindelse med opnåelse af ret til varetilkørsel og parkering i fællesanlægget, til efterretning”

C, O og I afgav følgende protokolbemærkning:

”Det Konservative Folkeparti, Dansk Folkeparti og Liberal Alliance mener, at som udgangspunkt bør ingen tvinges til at modtage offentlige penge til gårdrenovering. Vi skal ikke bruge offentlige midler på at nedlægge parkeringspladser i gårdene, idet parkering som udgangspunkt skal holdes på egen grund.”

[\[Til toppen\]](#)

BILAG

- 2013-123915 - Bilag 2. Opfølgning fra Teknik- og Miljøudvalgets møde 21. januar 2013
- 2013-123946 - Bilag 3 Opgørelse af lokal opbakning
- 2013-211480 - Bilag 4. Opfølgning fra mødet i TMU 5. marts 2013. Tilføjet 8.3.2013
- 2013-216429 - REVIDERET: Bilag 1. Forslag til supplerende principper for fælles gårdhaver



11-03-2013

Sagsnr.
2013-15716

Dokumentnr.
2013-99836

Sagsbehandler
Annette Sønderby Jensen

Forslag til supplerende principper for fælles gårdhaver

Københavns Kommune har fastlagt principperne for etablering af fælles gårdhaver efter bestemmelserne i byfornyelsesloven. Det fremgår heraf, at karréer skal omfatte mindst to matrikler, kun i begrænset omfang må omfatte ejendomme opført efter 1950 samt ejendomme, hvortil der er meddelt tilsagn om offentlig støtte efter byggestøtte-, kollegiestøtte-, boligbyggeri-, ældrebolig- eller almenlovgivningen. Ejendommene skal have utidssvarende lege- og opholdsarealer. Herudover har kommunen i Strategi for Bæredygtig Byfornyelse med tillæg vedtaget en række yderligere principper for at etablere en fælles gårdhave.

Udover de arbejder, der er omfattet af byfornyelsesbeslutningen kan ejerne udføre private arbejder samtidig med gårdprojektet, bl.a. gennemførelsen af kloakarbejder og etablering af mobilsug. Mobilsug anbefales ikke af Københavns Kommune, men løsningen kan være nødvendig i de gårde, der har meget sparsomme arealer. Etablering af mobilsug kræver enighed i ejerkredsen af hensyn til gårdens samlede affaldsløsning, det er en dyr løsning og ikke specielt miljøvenlig pga. manglende mulighed for kildesortering, der ellers er et mål i Københavns Kommunes Affaldsplan. Der skal således stadig findes plads til pap- og papircontainere m.v. i gårdhaven. Borgerrepræsentationen har tidligere besluttet, at der ikke ydes økonomisk støtte til etablering af mobilsug.

1.1

2/3 af ejere og beboere skal være positive overfor etablering af fælles gårdhave

Det er metodemæssigt vanskeligt at opgøre den præcise opbakning i en karré. Forvaltningen vil benytte en vifte af metoder, der sikrer opbakningen og giver sikkerhed for, at der ikke er 1/3 af ejere og beboere imod forslaget. 2/3 tilslutning fra ejere og beboere skal være til stede: 1) ved optagelse på ventelisten, 2) inden karréen medtages i et udbud og 3) inden forvaltningen foretager indstilling til Teknik- og Miljøudvalget om udsendelse af byfornyelsesforslaget om en fælles gårdhave i høring. Den vedlagte proceslinje, se bilag 2, anskueliggør tidsforløb og processer.

Forvaltningen anbefaler, at muligheden for at etablere fælles gårdanlæg på kommunens initiativ fastholdes for at sikre muligheden for en hensigtsmæssig byudvikling i større skala. Det foreslås dog, at der udover de igangsatte projekter ikke tages nye initiativer af denne type, før omfanget af tilbageværende ”komplerede” karreer er kortlagt. Det foreslås, at der i den kommende nye byfornyelsesstrategi fastlægges en overordnet strategi for denne indsats.

Byfornyelse

Njalsgade 13, 5
Postboks 447
2300 København S

Telefon
3366 4779

Telefax
3366 7020

E-mail
annson@tmf.kk.dk

www.kk.dk

1.2

Enkeltejendomme kan i særlige tilfælde udelades, såfremt deres placering, størrelse eller tilgængelighed ikke har betydning for kvaliteten af det samlede projekt

Med baggrund i de tidligere politiske beslutninger er udgangspunktet, at fælles gårdhaver skal omfatte hele karréer. Baggrunden herfor er naturligvis, at målsætningen med de fælles gårdhaver netop er at skabe sammenhængende større arealer til gode for alle og for fællesskabet i en karré. Der er i dag matrikler, som holdes ude af de fælles gårdhaver, når ejendommene anvendes til funktioner, som ikke er hensigtsmæssige at samle med boligejendommens halvprivate friarealer. Det er fx institutioner, hvor udearealet er åbent for offentligheden. Er der tale om børneinstitutioner kan disse legearealer som oftest være åbne for karréen udenfor institutionens åbningstid. I enkelte sager er boligejendomme ikke inddraget i den fælles gårdhave, og her er der efterfølgende tilflyttere, som er uforstående overfor, at ejendommen ikke indgår. Forvaltningen foreslår, at princippet som udgangspunkt stadig gælder suppleret med en undtagelse i tilfælde, hvor det ikke går ud over den samlede kvalitet.

2.1

Der afsættes flere ressourcer til dialogaktiviteter

Forvaltningen foreslår, at der fremover gøres en større indsats for at involvere de berørte parter i gårdhaveprojekterne både fra forvaltningens og forretningsførerens side. Formålet er at skabe løsninger, der i højere grad tilgodeser de lokale forhold og sikrer lokalt ejerskab til løsningerne. Ud over beboermøder og workshops kan arrangementer i karréen medvirke til, at beboerne lærer hinanden bedre at kende.

2.2

Forvaltningen står i samarbejde med områdefornyelsessekretariaterne for en indledende dialog med ejere, beboere og erhvervsdrivende inden opgaven overgives til forretningsførere

Fremover vil forvaltningen umiddelbart inden et projekt udbydes gennemføre en indledende dialog med ejere, beboere og erhverv for at tydeliggøre kommunens overordnede målsætninger for projektet og afklare den aktuelle opbakning og potentielle interesser. Ved overdragelse af opgaven til forretningsføreren vil der i et samarbejde blive fastlagt en kommunikationsstrategi. På baggrund af en konkret vurdering af karréen vil processen blive tilrettelagt i forhold til relevante interessegrupper for at klarlægge ønsker og behov.

2.3

I udbud af gårdhaveprojekter vil der blive lagt større vægt på forretningsførernes forslag til involvering

I de seneste år har forretningsfører/rådgiveropgaven været udbudt i EU-udbud med det økonomisk mest fordelagtige bud som kriterium for udvælgelse. På trods af forskellig vægtning af prisen, har det i alle tilfælde været den afgørende faktor for udvælgelsen. Honoraret har ligget på ca. 10% af anlægssummen. Det er lavt i forhold til sædvanlig honorering, hvilket vurderes må have betydning for ressourcer til proceshåndtering.

Forvaltningen vil ved de kommende udbud lægge yderligere vægt på de kvalitative kriterier for at styrke kommunikationsopgaven. I udvælgelsen af forretningsførere vil der ud over vægtning af ideer til udformning af anlægget i lige så høj grad blive lagt vægt på forslag til samarbejdet med ejere, beboere og erhverv.

3.1

I karrierer med erhverv vil der være fokus på dialog med erhvervsdrivende

Der vil fremover være fokus på kontakten til eventuelle erhvervsdrivende. Der vil i karrierer med erhverv blive taget kontakt til disse for herigennem at opnå en dialog om mulige løsningsforslag, der så vidt muligt kan tilgodese erhvervets interesser under nye vilkår i sameksistens med beboerne.

3.2

I særlige tilfælde kan indrettes mulighed for varetilkørsel og parkering

På baggrund af indsigelser om erhvervsparkering foreslår forvaltningen, at principperne om motorkørsel i gårdhaverne præciseres. Forslaget er, at princippet om, at gårdrummet som udgangspunkt friholdes for motortrafik fastholdes, men at der i særlige tilfælde kan dispenseres fra dette princip.

Særlige tilfælde kræver, at motorkørslen kan indrettes, så det er foreneligt med målsætningen om at skabe attraktive arealer til ophold og leg samt dokumentation for behovet for henholdsvis varetilkørsel og parkering. Dokumentationen skal bestå af en beskrivelse af de pågældende erhvervs konkrete behov, herunder oplysninger om nødvendige tidspunkter for af- og pålæsning, manglende mulighed for varelevering fra gadesiden og manglende mulighed for parkering udenfor karréen i dagtimerne. Parkeringspladser skal indrettes, så arealet kan anvendes til andre formål uden for arbejdstid eller i tilfælde af ændret anvendelse af eksisterende lejemål.

Der er i de konkrete indsigelser peget på uacceptable konsekvenser af tabt indtægt fra garageudlejning eller erhvervslejemål, der enten ikke længere kan udlejes eller medfører lavere indtægt. Ved fjernelse af parkering/garager eller værkstedsbaghuse ydes en erstatning for tabt

indtægt, der fastsættes på baggrund af lejeindtægten kapitaliseret i forhold til renteniveauet eller med udgangspunkt i ejendomsværdien.

Forvaltningens erfaring fra hidtidige projekter er, at der generelt ikke er tale om tabte erhvervslejemål. Forvaltningen vil tage initiativ til at få gennemført en ekstern evaluering af de økonomiske konsekvenser af at fjerne motorkørsel fra gårdrummet, så eventuelle yderligere præciseringer af dette princip kan ske i forbindelse med den nye byfornyelsesstrategi på grundlag af en analyse.

4.1

Forvaltningen vil bestræbe sig på at øge indsatsen for at løfte gårdrum i indsatsområderne

Fra aktører, der ikke har været interesseret i at indgå i en fælles gårdhave, er der peget på, at nogle karréer eller karréer i velstillede dele af byen selv bør have ressourcer til at gennemføre fysiske løft af deres gårdrum.

Jf. strategien prioriteres indsatsen i ”indsatsområder”, dvs. de tidligere kvarterløftområder, de nuværende områdefornyelser og fremover de udsatte byområder både ved fornyelse af bygninger og gårdrum. Praksis i byfornyelsen er, at det er de fysiske forhold, der er afgørende for byfornyelsesstøtte. Det betyder, at de utidssvarende forhold skal være af alvorligere karakter udenfor indsatsområderne for at karréen kommer i betragtning. Ud af de 35 igangværende sager er de 25 beliggende i indsatsområderne.

I alle områdefornyelser og nu i forbindelse med fastlæggelsen af udviklingsplaner for de udsatte byområder kortlægges behovet for fornyelse af gårdrum, og der sker i samarbejde med områdesekretariatene en indsats for at oplyse ejere og beboere i de mest nedslidte gårdrum om mulighederne for at få støtte. Der sker ikke målrettet opsøgende arbejde udenfor indsatsområderne. Udvalget vil løbende blive præsenteret for antallet af gårdhaver i indsatsområderne.

Forvaltningen vurderer, at de overordnede målsætninger med de fælles gårdhaver om attraktive opholdsmuligheder nær ved boligen og de afledte positive konsekvenser af gårdhavernes gennemførelse gør indsatsen relevant i hele byen. Hertil kommer, at det er vanskeligt præcist at afgøre, om en karré er velstillet, og at det er kommunens aktive rolle i gennemførelsen der er afgørende for at gårdhaven kan etableres.

5.1

Gårdlaugets ejerskab af fælles gårdinventar

Det er, som det fremgår af den nuværende strategi, et grundlæggende princip for fastholdelsen af den fælles gårdhave, at ansvaret for gårdhavens drift varetages af et gårdlaug, der repræsenterer karreens

ejendomme. Af og til er der ønsker fra en enkelt ejendom om at fastholde ejerskabet til bygninger, skure, garager, private haver m.v. Forvaltningen vurderer, at det er et grundlæggende princip, som bør fastholdes, så gårdlauget har det reelle ansvar både i det øjeblik projektet overdrages og på længere sigt. Opstår der uoverensstemmelser i forhold til de gældende vedtægter, har kommunen en forpligtelse til at gå ind i sagen, ligesom kommunen skal godkende eventuelle vedtægtsændringer.

6.1

Ekstern evaluering

Forvaltningen vil ud over de nævnte initiativer i de kommende projekter igangsætte en ekstern evaluering. Evalueringen skal omfatte værdien af gårdhaverne, processerne, tilfredsheden med disse, konsekvenser for erhverv og forretningsførermodellen. Evalueringen vil være en opfølgning på den foretagne evaluering fra 2004 ”44 fælles gårdanlæg”, og resultatet vil blive forelagt for Teknik- og Miljøudvalget og indgå som en del af den nye byfornyelsesstrategi.

23-01-2013

Opfølgning fra mødet i TMU den 21. januar 2013

Sagsnr.
2013-15716

Tilslutning til fælles gårdhaver

Forvaltningen anbefaler at fastsætte skærelinien for ønsket opbakning til 2/3 blandt ejere og lejere. 2/3 opfattes generelt som et kvalificeret flertal, og det er samme princip, der anvendes ved afstemninger på generalforsamlinger i diverse foreninger m.v. Dette princip indarbejdes også i vedtægterne for gårdlauget. Større opbakning vil især i karréer med få ejere (2-4 ejere) kunne give en ejer en uhensigtsmæssig vetoret, som vil gøre det vanskeligt at gennemføre gårdomlægninger her.

Dokumentnr.
2013-70960

Sagsbehandler
Annette Sønderby Jensen

Forvaltningens anbefaling er, at kriteriet for at udarbejde et konkret projektforslag er, at 2/3 af ejere og lejere er for, at der udarbejdes et forslag. Det kan ofte være vanskeligt at få tilbagemeldinger fra alle, og derfor skal undersøgelsen dokumentere, at mindre end 1/3 er imod. Denne umiddelbare opbakning undersøger forvaltningen gennem informationsmøder og spørgeskemaer.

Når projektforslaget er udarbejdet, undersøges opbakningen til det konkrete projekt igen med henblik på at kunne fremlægge forslaget til politisk behandling sammen med en opgørelse over den lokale opbakning til forslaget i form af svar på spørgsmål som fx:

- ja, ja med forbehold og hvilke
- nej, suppleret med oplysninger
- hvem og hvor mange er blevet spurgt
- antal indkomne svar
- svarprocent fordelt på ejere og lejere i de enkelte ejendomme

Forslag til oversigtsskema fremgår af bilag 3. Denne opgørelse skal sikre et bredere billede af den lokale opbakning som grundlag for en politisk godkendelse af, at projektet sendes i høring og samtidig sikre, at spekulation i opgørelsesmetoden undgås. Forvaltningen vil fremover vedlægge oversigtsskemaet ved kommende indstillinger om fælles gårdhaver.

Ud over at spørge ejerne herunder bestyrelser i ejer- og andelsboligforeninger er det relevant at inddrage alle beboere, både ejere, andelshavere, lejere og erhvervslejere. I udlejningsejendomme er det især vigtigt at få kendskab til lejernes holdning, idet ejeren kan bo et andet sted, være uden interesse i det konkrete forslag eller sige nej tak på lejernes vegne. I ejer- og andelsforeninger kan der være et større mindretal med en anden holdning end bestyrelsens eller en vedtaget generalforsamlingsbeslutning, ligesom der også her kan være

Byfornyelse

Njalsgade 13, 5
Postboks 447
2300 København S

Telefon
3366 4779

Telefax
3366 7020

E-mail
annson@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009482044

www.kk.dk

lejere – enten i tilbageværende usolgte lejligheder eller i fremlejeforhold, der ikke har haft mulighed for at tilkendegive deres synspunkt.

I de igangværende 35 sager ligger tilslutningsprocenten mellem 55-100 % ved brug af forskellige opgørelsesmetoder. I tre sager er tilslutningsprocenten lavere end 2/3.

Driftsomkostninger

De oplyste driftsomkostninger på 90-105 kr. om måneden for en lejlighed på 70 m² er baseret på erfaringstal fra en række færdige gårdhaver. Erfaringstallene vedrører de kommende udgifter, og er således ikke fratrukket udgifter til eksisterende vedligeholdelse.

Driftsomkostningerne dækker almindeligvis løn til en fælles gårdmand, gartnerisk vedligeholdelse, forsikring, fælles el- og vandforbrug, diverse reparationer og nyanskaffelser. Gårdmandslønnen udgør oftest ca. 60 % af omkostningerne. Det er gårdlauget, der står for ren- og vedligeholdelsen af gårdhaven og dermed fastsætter omkostningsniveauet. De kan vælge at reducere udgifter til gårdmandsløn, hvis det for eksempel er muligt at inddrage frivillige beboere i vedligeholdelsen.

Forvaltningen sikrer, at gårdanlægget udføres i en kvalitet både med hensyn til udformning, materialer, beplantning og bæredygtige løsninger generelt, der mindsker driftsomkostningerne.

Erhverv og parkering

Erhvervslejere med lejemål i baggårdene har oftest lagerplads i samme bygning som lejemålet eller lagerplads i hovedejendommens eller naboejendommens kældre. I nogle tilfælde kan erhvervslejere i hovedejendommen have lagerplads i garager eller skure i gården. I sådanne tilfælde forsøges at finde alternative løsninger i kældre m.v. i karréen.

I de karreer, hvor der anlægges gårdhaver er ejendommene opført på et tidspunkt, hvor der iflg. de dagældende regler ikke er stillet krav om parkering. Nogle steder er der efterfølgende givet tilladelse til at etablere parkering, typisk til erhverv. Hvis de pladser skal nedlægges i forbindelse med byfornyelsen, skal der ydes erstatning for dem, og det er der hjemmel til i byfornyelsesloven.

Der kan iflg. Byfornyelseslovgivningen kun gives støtte til gårdhaver, hvis der sikres friarealer til ophold, og midlerne må ikke anvendes til at indrette parkeringspladser.

I mange karreer er det ikke muligt på samme tid at opretholde parkeringspladser og opnå tilstrækkelige friarealer. Derfor har det i mange år været et princip i byfornyelsen at nedlægge

parkeringspladserne og i givet fald betale erstatning for dem. I langt de fleste tilfælde er der dog tale om, at det er ganske få parkeringspladser, der nedlægges. Ved de få store, nyere byggerier i disse typer karréer, er der således typisk sørget for parkeringspladser i parkeringskældre.

Dette skal ses i sammenhæng med, at i de københavnske boligkarréer, hvor der gennemføres fælles gårdhaver, er bebyggelsesprocenten oftest 250-300 % og friarealprocenten 10-20 %. Selv om de enkelte ejendommers friarealer lægges sammen, og parkeringspladser nedlægges, vil friarealerne aldrig kunne opfylde kommuneplanens krav om bebyggelsesprocent på 150 i den tætte by, en friarealprocent på 40 for boliger og 10 % for erhverv.

Der er vedtaget ni gårdhavesager i Teknik- og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen i 2012. I to sager er nedlagt garager, hvoraf nogle har været benyttet til parkering. I to andre sager er der bevaret parkeringspladser i tilknytning til kirke/menighedshus og et socialcenter, mens der i de øvrige fem sager ikke har været parkeringspladser.

Lovligt indrettede parkeringspladser i en gård tilhører den ejendom, hvor parkeringspladserne er beliggende. Ejendommens ejer regulerer brugen af pladserne via lejekontrakterne med sine erhvervslejere, og ved skift af erhvervslejere kan der ske et skift i parkeringsmønsteret.

Nedlægges lovligt indrettede parkeringspladser i garager eller på terræn udbetales erstatning for tab af lejeindtægt. Opnås der ikke enighed om erstatningens størrelse afgøres spørgsmålet ved taksation. Sædvanlig praksis er, at der tages udgangspunkt i lejeindtægten, der kapitaliseret med en faktor, der i øjeblikket er 10. Faktoren kan ændres afhængig af renteniveauet. Det svarer typisk til mellem 100.000 og 135.000 kr. pr. parkeringsplads. Erstatningen udbetales kontant.

Ved etableringen af fælles gårdhaver opretholdes i særlige tilfælde parkeringspladser. Sker der et skift i erhverv, efter at gårdhaven er etableret, vil vilkårene være kendt, og tidligere parkeringsrettigheder vil ikke automatisk overgå til en ny erhvervslejer. Både i forbindelse med etableringen af gårdhaven, og ved skift i erhverv skal parkeringsbehovet dokumenteres.

Gårdlauget står som repræsentanter for karréens ejendomme for driften af den fælles gårdhave, herunder parkeringspladser samt evt. garagebygninger og har således det reelle ansvar for fællesanlægget. Det vil være et brud på principperne for fællesskabet, hvis enkelte ejere har særlige rettigheder. Opstår der uoverensstemmelser i gårdlauget eller mellem gårdlauget og enkeltejendomme vedrørende driften bl.a. om fremtidigt parkeringsbehov, er kommunen ifølge

vedtægterne påtaleberettiget og kan dermed medvirke til en løsning af konflikten.



31-01-2013

Opgørelse af lokal opbakning i nn-karréen

Karréens ejendomme omfatter x boliger og x erhvervslejemål fordelt på x andelsboligforeninger, x ejerforeninger og x udlejningsejendomme.

Vi har i alt modtaget x tilbagemeldinger svarende til x %.
Svarprocenten er for ejere: x %, for beboere: x % og for erhvervslejere: x %.

De indkomne svar, der fremgår af vedlagte kortbilag, fordeler sig på følgende måde:

Sagsnr.
2013-15716

Dokumentnr.
2013-95131

Sagsbehandler
Marianne Israelsen

Ejere

	Ja	Ja med forbehold	Nej	Begrundelse
Ejere af enkeltejendomme				
Bestyrelser i andelsbolig- og ejerforeninger				
Samlet opbakning				

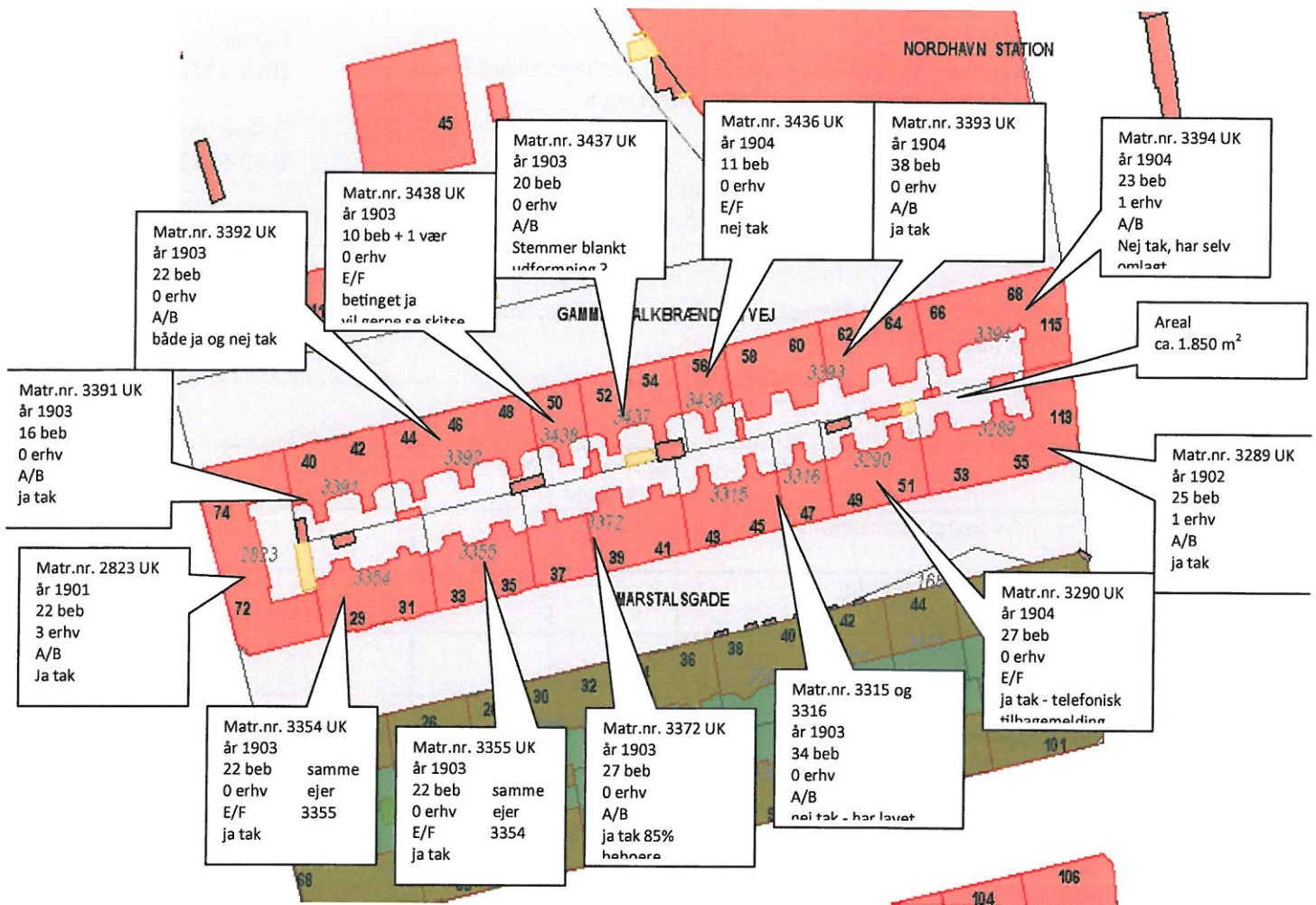
Beboere

	Ja	Ja med forbehold	Nej	Begrundelse
Beboere i udlejningsejendomme				
Beboere i andelsbolig- og ejerforeninger				
Erhvervslejere				
Institutioner				
Andet				
Samlet opbakning				

Forvaltningens konklusion/sammenfatning

--

Gl. Kalkbrænderi Vej karréen – et eksempel på medfølgende kortbilag





TMU

05-03-2013

Opfølgning fra mødet i TMU 5. marts 2013

På Teknik- og Miljøudvalgets møde den 5. marts 2013 blev det besluttet at udsætte behandlingen af supplerende principper for fælles gårdhaver til mødet den 11. marts 2013. Samtidig ønskede udvalget en yderligere belysning af sagen med henblik på sagens endelige behandling.

Sagsnr.
2013-46944

Dokumentnr.
2013-198713

Sagsbehandler
Annette Sønderby Jensen

Dokumentationskrav i forbindelse med opnåelse af ret til varetilkørsel og parkering i fællesanlægget

På mødet den 5. marts 2013 blev der spurgt til, hvilken form for dokumentation forvaltningen vil kræve for at tillade erhvervsparkering.

Den krævede dokumentation skal, som beskrevet i forslag til supplerende principper, bestå af en redegørelse af de pågældende erhvervs konkrete behov.

I lighed med Center for Parkerings krav ved køb af erhvervslicenser vil der skulle fremlægges dokumentation for, at køretøjet er tilknyttet erhvervslejerens virksomhed og alene anvendes erhvervsmæssigt, dvs. køretøjer på gule nummerplader der ikke må bruges til privat kørsel men kun til vare- og godstransport samt køretøjer på hvide og gule nummerplader, der ikke må bruges til privat kørsel. Dokumentationen vil bestå i fremvisning af registreringsattesten for køretøjet.

En del af dokumentationen vil være erhvervslejerens lejekontrakt, hvor det fremgår, hvad lejemålet må bruges til, og hvilke krav der i øvrigt gælder.

Når fællesanlægget er etableret er det gårdlauget, der varetager gårdhavens drift. Når en erhvervslejer, der har tilladelse til parkering eller varetilkørsel, fraflytter sit lejemål, skal gårdlaugets bestyrelse underrettes, og ejeren af erhvervslejemålet skal, inden en ny lejekontrakt underskrives, dokumentere overfor gårdlauget, at parkering fortsat er nødvendig med udgangspunkt i de fastlagte retningslinier.

Mindretalsbeskyttelse ved forslag om ændringer af de indgåede parkeringsaftaler

I forbindelse med stiftelsen af gårdlauget udarbejdes vedtægter for gårdlauget med udgangspunkt i et sæt standardvedtægter udarbejdet af forvaltningen. Hvis der i en fælles gårdhave er parkeringspladser/ garager m.v., vil retningslinierne for brugen af disse blive indskrevet i

Byfornyelse

Njalsgade 13, 5
Postboks 447
2300 København S

Telefon
3366 4779

Telefax
3366 7020

E-mail
annson@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009482044

www.kk.dk

de konkrete vedtægter. Forvaltningen skal godkende vedtægterne samt evt. senere ændringer og er påtaleberettiget i tilfælde af uenighed.

Forvaltningen mener, at den ønskede mindretalsbeskyttelse er indeholdt i den nuværende procedure, men ønskes en ny formulering tilføjet til *pkt. 3.2* kan dette imødekommes med følgende ændringsforslag:

”Det forudsættes, at der i de konkrete sager, hvor der er erhvervsparkering, bliver indskrevet i vedtægterne for gårdlauget, at nedlæggelse af evt. parkeringspladser kræver enstemmighed på en generalforsamling i gårdlauget.”

Muligheden for egenbetaling ved etablering af fælles gårdhaver

Der er blevet spurgt om kommunens muligheder for at kræve delvis egenbetaling for anlægsudgifter for derved at skabe større ejerskab fra beboerne.

Etablering af fælles gårdhaver finansieres med tilskud efter rammebeløbsordningen, som er beskrevet i Cirkulære om offentlig støtte til byfornyelse og boligforbedring m.v.

Det fremgår af cirkulæret, at der ydes offentlig støtte udelukkende i form af tilskud, således at der ikke bliver tale om en boligudgiftsforhøjelse. Der kan derfor ikke stilles krav om egenbetaling i forbindelse med gennemførelsen af gårdhaven.

Tilskuddet gives efter nærmere fastsatte retningslinjer, og viser det sig efter afholdelsen af licitationen, at tilskudsrammen er overskredet, foretages besparelser i samråd med ejere og beboere. I de fleste tilfælde er der udarbejdet en prioriteret liste vedrørende evt. besparelser, således at ejere og beboere allerede har taget stilling til spørgsmålet.

Ejerkredsen kan tilkøbe ydelser ud over tilskudsrammen, såfremt der er enighed om det i ejerkredsen. Det kan fx være de elementer, der er omfattet af besparelser. Herudover kan der være tale om etablering af skraldesug eller arbejde på den enkelte ejendom, som fx kloakreoveringer, forbedringer af kældernedgange til cykelkældre og fugtisolering af kælderydervægge.

Vedtages sådanne tilkøb på generalforsamlingen er det gårdlauget, der som repræsentanter for ejerkredsen er ansvarlige for indkøb og finansiering.

Forvaltningen har inden for det seneste år gjort forsøg med at stifte gårdlauget allerede ved anlægsarbejdernes igangsætning i stedet for ved overdragelsen af fællesanlægget. Dette er et forsøg på at inddrage

gårdlauget og dermed ejere og beboere i de beslutninger, der skal træffes om bl.a. tilkøb.

Tilslutning til fælles gårdhaver

Som beskrevet i opfølgningen til mødet i TMU den 21. januar 2013 vil forvaltningen benytte forskellige metoder til at opnå den fornødne viden om ejere og beboeres holdning i de enkelte ejendomme i en karré.

Når ejere og beboere har meldt tilbage, vil oplysningerne blive oplistet i oversigtsskemaet (bilag 3, vedlagt), der vedlægges indstillingen om den konkrete sag. Oversigtsskemaet er vedlagt et kort over karréen, hvor den enkelte ejendoms tilbagemeldinger er indført. BBR-oplysninger om den enkelte ejendoms bruttoetageareal vil indgå som en del af de oplysninger, der forelægges, og den procentvise tilslutning i forhold til karréens samlede bruttoetageareal vil fremgå af oversigtskortet.

Udover opbakningen fra ejere og beboere, vil tilslutningen i forhold til bruttoetagearealet sikre, at store ejendomme / erhvervsjendomme synspunkter tilgodeses.

Forvaltningen foreslår som følge heraf følgende ændringsforslag vedrørende ***pkt. 1.1:***

2/3 af ejere og beboere, der udgør min. 50% af bruttoetagearealet, skal være positive overfor etablering af en fælles gårdhave.